



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
Ž U P A N**

**Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana**  
**☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14**

**Številka: 3506-57/2007-42**

**Datum: 24. 6. 2008**

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
M E S T N I S V E T**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za  
urejanje prostora in Oddelek za ravnanje z nepremičninami**

**NASLOV: dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu za dele območij ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS  
1/6**

**POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urejanje prostora  
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.  
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo  
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.  
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami  
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.**

**PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem  
TELO:**

**PREDLOG SKLEPA:  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem  
podrobnem prostorskem načrtu za dele območij ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6.**

**Ž U P A N  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran JANKOVIČ**

**Priloga:**  
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6**

## **I. UVODNE DOLOČBE**

### **1. člen**

#### **(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dele območij ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6 (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

### **2. člen**

#### **(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

Z OPPN se predvidi prostorska ureditev v delih območij urejanja ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovo in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin, ureditev površin za igro otrok in športnih površin ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

### **3. člen**

#### **(sestavni deli OPPN)**

Sestavni deli OPPN so:

#### **I. Besedilo odloka**

#### **II. Grafični del OPPN, ki obsega naslednje grafične načrte:**

- |                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora:                                          |          |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana                                           | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora              |          |
| 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora             | M 1:2000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije                                    |          |
| 3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN                             | M 1:1000 |
| 3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                              | M 1:1000 |
| 3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu | M 1:1000 |

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 3.4. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu          | M 1:1000 |
| 3.5. Javne površine na katastrskem načrtu                                         | M 1:1000 |
| 3.6. Javne površine na geodetskem načrtu                                          | M 1:1000 |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev: |          |
| 4.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena                              | M 1:1000 |
| 4.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo etaže                               | M 1:1000 |
| 4.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti                               | M 1:1000 |
| 4.4. Značilni prerezi                                                             | M 1:1000 |
| 4.5. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena        | M 1:1000 |
| 4.6. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav                                      | M 1:1000 |
| 4.7. Načrt intervencijskih poti                                                   | M 1:1000 |
| 4.8. Načrt odstranitve objektov                                                   | M 1:1000 |

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. okoljsko poročilo,
7. program opremljanja zemljišč za gradnjo.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6431 v juniju 2008.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

##### **1. Obseg**

Območje OPPN zajema dele območij urejanja ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6. Območje se delno nahaja v katastrski občini Dravlje in delno v katastrski občini Zgornja Šiška.

Površina območja OPPN znaša 10 ha 40 ar 68 m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Dravlje zemljišča s parcelnimi številkami: del 785/1, del 787, 788, del 789/2, del 790/3, 791/1, del 791/5, 791/6, 792/1, 792/2, 792/3, 792/4, 792/5, 792/6, del 796/1, del 796/4, del 796/8, 796/9, 796/10, 796/11, 798/1, 798/2, 798/3, 798/4, 798/5, 798/6, 798/7, 798/8, 798/10, 798/11, 798/12, 798/13, 798/14, 798/15, 798/16, 798/21, 798/22, 798/23, 798/24, 798/25, 798/26, 798/27, 798/28, 798/29, 798/30, del 800/3, del 801/1, del 802/1, 802/2, 802/8, 802/10, 802/11, 803/1, 803/4, 803/5, 803/6, del 809/97, del 809/101, del 809/295, del 809/296, del 809/315, del 1653/20, del 1658/1, 1658/3, 1658/5, 1658/6, del 1756/1, 1756/2, 1756/3, del 1758, 1759, del 1805, del 1806, del 1807/1, 1807/2, del 1829;
- v katastrski občini Zgornja Šiška zemljišča s parcelnimi številkami: 223/13, 223/15, del 223/16, 225/1, 227/5, 227/6, 227/12, del 227/13, 227/14, 228/19, 228/25, 228/26, 228/27,

228/29, 228/30, 228/31, 228/32, 228/33, 228/34, 228/35, 228/36, 228/37, 228/38, 228/39, 228/40, 228/41, 228/42, 228/43, 228/44, 228/45, del 1870/1, del 1870/4, del 1873/3, 1873/5, del 1900/8, 2207/1, del 2207/2, 2207/9.

## **2. Meja**

Meja območja OPPN se prične na severozahodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1653/20 v katastrski občini Dravlje. Od tu do točke št. 4 sledi predvideni ureditvi Ceste Ljubljanske brigade, v nadaljevanju sledi poteku predvidene ureditve POT-i vse do točke št. 9, od točke št. 9 do točke št. 14 ponovno sledi predvideni prometni ureditvi Ceste Ljubljanske brigade preko parcel št. 1653/20 in 1870/1, k.o. Zgornja Šiška. Od točke št. 14 pa vse do točke št. 56 meja OPPN poteka po predvideni prometni ureditvi notranje servisne ceste, ki povezuje Cesto Ljubljanske brigade s Celovško cesto preko parcel št. 1870/4 in 1900/8 ter v nadaljevanju po jugovzhodnih mejah parcel št. 227/12, 223/15, preko parcele št. 223/16, po jugovzhodnih mejah parcel št. 2207/9, 228/25, preko parcele št. 2207/1 in v nadaljevanju po severovzhodni meji parcele št. 2207/1. Meja OPPN od točke št. 56 pa vse do točke št. 72 poteka po prometni ureditvi Celovške ceste, in sicer najprej prečka Celovško cesto s parcelno št. 1873/3, k.o. Zgornja Šiška, v nadaljevanju pa poteka po k.o. Dravlje in sicer preko parcel št. 809/315, 809/296, 809/295 do točke št. 70. Od točke št. 70 do točke št. 72 meja OPPN poteka po jugozahodni meji parcele št. 809/295, od točke 72 prečka parcelo št. 809/97 in do točke 81 sledi prometni ureditvi avtocestnega priključka na Celovško cesto in pri tem poteka preko parcele št. 809/101 in po južnih mejah parcel št. 1807/2 in 1807/1. Od točke št. 81 prečka avtocestni priključek (parcele št. 1807/1, 1806, 1805, 1829) do točke 82, od koder poteka po severni meji parcele št. 1829 do točke 85, prečka Celovško cesto (parceli št. 809/295 in 1658/1) do točke 86, od koder delno sledi prometni ureditvi avtocestnega priključka in delno prometni ureditvi servisne ceste do Ceste Ljubljanske brigade in pri tem poteka do izhodiščne točke št. 1 (preko parcel št. 785/1 in 787, po severni meji parcele št. 788 in preko parcel št. 1653/20 in 790/3).

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Območje, ki ga določajo koordinate točk s številkami od 101 do 136 ni predmet OPPN.

Meja območja OPPN je razvidna iz načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« v merilu 1:1000, ki je sestavni del odloka.

## **III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

### **7. člen**

#### **(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)**

Območje OPPN se nahaja ob križišču Celovške ceste in severne obvoznice in je na prostorsko izpostavljeni in prometno dobro dostopni lokaciji. Na osnovi prometne študije je treba rekonstruirati križišče Celovške ceste s servisnimi cestami severne obvoznice in sicer z dodatnim voznim pasom na jugozahodni in severovzhodni servisni cesti. Na južnem delu območja poteka Nova povezovalna cesta, ki povezuje Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Izgradnja te ceste je nujna za izgradnjo obeh območij, ki ležita severno in južno ob njej, torej obstoječega stanovanjskega in predvidenega trgovskega območja. Območji sta povezani z nivojskimi prehodi za pešce. Območje OPPN s treh strani obdaja POT kot nosilka peš prometa. S podhodom pod Celovško cesto je območje OPPN povezano s sosednjimi večjimi stanovanjskimi soseskami. Postajališče Ljubljanskega potniškega prometa ob Celovski cesti v območju OPPN zagotavlja dobro dostopnost z javnim prometom.

Programsko pomeni nakupovalni center dopolnitev trgovske ponudbe v širšem prostoru velikih obstoječih stanovanjskih sosesk in tudi ob načrtovanem stanovanjskem območju južno in vzhodno od območja OPPN.

Z višinsko dominantno v križišču obvoznice in Celovške ceste je območje vizualno označeno v širšem prostoru. Z oblikovanjem trga med Celovško cesto in nakupovalnim centrom, ki vključuje tudi POT, se bogati javni prostor mesta.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.1. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

#### **8. člen** **(dopustni posegi znotraj OPPN)**

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- dozidave, nadzidave in rekonstrukcije obstoječih objektov,
- urejanje zelenih in utrjenih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- spremembe namembnosti.

#### **9. člen** **(namembnost znotraj območja OPPN)**

Območje je razdeljeno na pet prostorskih enot P1, P2, P3, P4, P5, namenjenih gradnji objektov, in 5 prostorskih enot C1, C2, C3, C4 in C5, namenjenih javnim površinam – cestam in POT-i.

##### **Prostorska enota P1**

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe),
- 12420 Garažne stavbe,
- 24110 Športna igrišča.

V celotni kletni etaži je dopustna namembnost parkiranja, skladiščenja in površine servisnih in tehničnih prostorov.

*Namembnost objekta po nadstropjih:*

- kletne etaže: parkiranje,
- pritličje: nakupovalni center,
- nadstropje: nakupovalni center,
- terasna etaža: uprava centra, gostinstvo, otroško igrišče, odprte zelene in športne površine na strehi centra.

### **Prostorska enota P2**

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe),
- 12420 Garažne stavbe.

Stavba obsega tri funkcionalne sklope z različno namembnostjo.

Pritličje in prvo nadstropje sta načrtovana kot mestni parter z večjimi etažnimi višinami in združujeta skupne programe za celotno stavbo. Ti programi so: vhodna avla z recepcijo in informacijami, večnamenska dvorana, agencijske, uslužnostne in gostinske dejavnosti ter ostali spremljajočimi programi. Ostale etaže po stolpih so namenjene pisarnam in dvoranam ter hotelski ponudbi sob in apartmajev različnih velikosti. Kletne etaže so namenjene parkiriščem, skladiščem in drugim servisnim ter tehničnim prostorom.

### **Prostorska enota P3**

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe),
- 12420 Garažne stavbe.

Kletne etaže so namenjene parkiriščem, skladiščem, arhivom in servisnim ter tehničnim prostorom.

### **Prostorska enota P4**

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe),
- 12420 Garažne stavbe.

Kletne etaže so namenjene parkiriščem, skladiščem, arhivom in servisnim ter tehničnim prostorom.

### **Prostorska enota P5**

V enoti je dopustna gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe),
- 12420 Garažne stavbe.

Kletne etaže so namenjene parkiriščem, skladiščem, arhivom in servisnim ter tehničnim prostorom.

#### **10. člen** **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

Območje je razdeljeno na več prostorskih enot, namenjenih gradnji in rekonstrukciji različnih objektov. Meje prostorskih enot so določene glede na namembnost, funkcionalno zasnovo in lastništvo zemljišč.

Največja prostorska enota P1, ki zavzema večino območja, leži ob Celovski cesti in novi povezovalni cesti. Namenjena je gradnji nakupovalnega centra. V vogalu med Celovško cesto in severno obvoznico je prostorska enota P2, v kateri je načrtovana gradnja poslovno hotelskega objekta. Ostale prostorske enote obsegajo območja večinoma že obstoječih poslovno trgovskih objektov.

##### **Prostorska enota P1**

Prostorska enota P1 leži med Celovško cesto in novo povezovalno cesto. Namenjena je trgovskemu centru z različnimi trgovinami v pritlični in prvi etaži. Druga etaža je delno namenjena poslovnim dejavnostim in upravi, delno pa pokritim in odprtim otroškim in ostalim športnim igriščem na strehi objekta. Objekt nakupovalnega centra je podkleten, kletni etaži sta namenjeni parkiranju obiskovalcev in zaposlenih ter servisnim prostorom.

Uvoza v parkirno kletno etažo sta načrtovana iz servisne ceste na severni strani območja in s povezovalne ceste na južni strani. Na južni strani je načrtovan še dodatni izvoz. Južno in vzhodno od objekta so načrtovana nivojska parkirišča.

Dostava za trgovino je s povezovalne ceste na južni strani in servisne ceste na severni strani območja.

Glavni vhod za pešce je iz smeri Celovške ceste in s povezovalne ceste.

Prostor med Celovško cesto in objektom nakupovalnega centra je načrtovan kot javni vstopni trg, ki v zasnovo vključuje tudi POT, drevored obstoječih lip in ureditev ob spomeniku.

##### **Prostorska enota P2**

Prostorska enota P2 obsega vogalno zemljišče med Celovško cesto in servisno cesto ob severni obvoznici. Namenjena je gradnji poslovno hotelske stolpnice kot prostorske dominante ob križišču dveh pomembnih cest. Objekt stolpnice je členjen na dva med seboj povezana volumna. Objekta med seboj povezuje skupno pritličje in vertikalno jedro.

Pod celotnim območjem prostorske enote so podzemne etaže namenjene parkiranju, ki so dostopne preko uvoza s servisne ceste.

Prostor med Celovško cesto, servisno cesto in stolpnico je zasnovan kot javna površina.

##### **Prostorska enota P3**

Prostorska enota P3 je ob servisni cesti ob severni obvoznici. Vzдолžno ob servisni cesti je načrtovan nov poslovni objekt, ki bo imel pritličje in 6 etaž. Obstoječi objekti se odstranijo, v prvi fazi obstoječi objekti še ostanejo. Možna je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija obstoječega objekta v gabaritih novo načrtovanega objekta.

Severovzhodno od objekta so urejene manipulacijske površine in parkirišče na nivoju terena.

Pod celotnim območjem prostorske enote so predvidene kletne parkirne etaže.

#### **Prostorska enota P4**

V prostorski enoti P4 je obstoječ poslovni objekt, ki ga je možno dozidati, nadzidati in rekonstruirati. Možna je novogradnja objekta s pripadajočimi kletmi.

Jugovzhodno od objekta so na nivoju terena in v podzemnih etažah načrtovana parkirna mesta. Ob objektu so manipulacijske in zelene površine.

#### **Prostorska enota P5**

V prostorski P5 je načrtovan pretežno trgovski objekt s podzemnim parkiriščem, ki je dostopno neposredno s klančino z nove povezovalne ceste.

#### **Prostorska enota C1**

V prostorski enoti C1 je Celovška cesta, ki je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločenimi kolesarskimi in peščevimi hodniki. Cesta se ohranja v obstoječi trasi.

#### **Prostorska enota C2**

V prostorski enoti C2 je servisna cesta in je namenjena motornemu prometu z ločenim peščevim hodnikom in kolesarsko stezo na južni strani.

#### **Prostorska enota C3**

V prostorski enoti C3 je nova povezovalna cesta opremljena s hodniki za pešce in kolesarskimi stezami.

#### **Prostorska enota C4**

V prostorski enoti C4 je priključek na obvoznico. Urejen je dodaten pas za vožnjo naravnost ter podaljšanje ločenega pasu za desno zavijanje.

#### **Prostorska enota C5**

Prostorska enota C5 obsega območje POT-i.

Ob Celovski cesti in servisni cesti ob severni obvoznici je obstoječi drevored lip, ki ima strogi varstveni status kulturne dediščine in varstveni status naravne dediščine.

POT se na severovzhodu in severozahodu območja ohrani v prvotnem stanju, na jugozahodu pa se jo vključi v ureditev vstopnega trga pred vhodom v nakupovalni center. Celotna zasnova je podrejena drevoredu obstoječih lip. Tlakovana dela, ločena z zavarovanim drevoredom, sta povezana preko oblikovanih brvi in poti.

Obstoječa ureditev med podhodom pod Celovško cesto in obstoječim spomenikom se oblikovno poenoti z ureditvijo pred nakupovalnim centrom na drugi strani obstoječega drevoreda. Obstoječi spomenik ob Celovski cesti ostaja na isti lokaciji.

Samoniklo zarasla drevesa na trasi POT-i je potrebno odstraniti in omogočiti razrast varovanega drevoreda. V zeleno površino POT-i ni dopustno vnašati novih zelenih prvin.

Prostor med Celovško cesto in objektom nakupovalnega centra je načrtovan kot površina v javni rabi.

Zasaditev in oblikovanje POT-i se lahko dopolni v naslednjih delih:

- v delu ob Celovski cesti pri oblikovanju enotne površine trga pred nakupovalnim centrom
- v delu ob prostorski enoti P3 se dopolni drevoredna zasaditev in oblikuje peščeva površina po izdvedbi končne faze izgradnje Poslovno trgovskega objekta
- v delu Ob Cesti Ljubljanske brigade v navezavi na območje obdelano v Občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja ŠO1/2 ŠIŠKA - vzhodni del



Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«, št. 4.2. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo etaže« in št. 4.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti«

### **11. člen** **(postavitev enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena postavitev enostavnih objektov:

- začasnih objektov, namenjenih sezonski turistični ponudbi, in objektov, namenjenih prireditvam:
  - sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj,
  - prodajni ali reklamni kiosk;
- spominskih obeležij:
  - kip oziroma spomenik,
  - spominska plošča;
- urbane opreme:
  - urbana oprema,
  - oprema za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki...),
  - skulpture ali druge prostorske inštalacije,
  - vodni motivi.

Poleg naštetega je v območju posameznih prostorskih enot dovoljena tudi začasna postavitev opreme za izvajanje razstav, predstav in prireditev ter drugih prostorskih inštalacij.

Postavitev urbane opreme mora upoštevati zahteve intervencije. Urbana oprema ne sme biti postavljena na intervencijskih površinah. Urbana oprema in kioski morajo biti v vsem območju OPPN enotno oblikovani.

### **12. člen** **(pogoji za oblikovanje objektov)**

#### **Prostorska enota P1**

Stavba je načrtovana s poudarjeno oblikovano odprto fasado proti vstopnemu trgu in Celovski cesti. Osrednji vhodni del stavbe je transparenten. Streha objekta je oblikovana kot peta fasada z zelenimi površinami, igrali in igrišči.

#### **Prostorska enota P2**

Stavba je oblikovana kot prostorska dominanta. Z dvema različno oblikovanima stolpoma različnih višin, ki ju povezuje izpostavljeno komunikacijsko jedro, tako z višino kot obliko poudarja križišče dveh pomembnih cest v mestu.

### **13. člen** **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

#### **Splošno**

Vsa oglasna sporočila so načrtovana na fasadi objektov in niso razpršena v odprtem prostoru.

Parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti. Drevesna gostota je eno drevo na 4 parkirna mesta. Vse zelene površine morajo imeti enotno parkovno zasnovo, pri čemer razlikujemo dva tipa urejanja:

- zunanji obod območja, ki ga tvorijo Celovška cesta, obvoznica in Cesta Ljubljanske brigade se podreja standardni ureditvi POT-i z enotnim drevjem in zaključenim območjem POT-i. Ostale zunanje ureditve v območjih posameznih prostorskih enot je treba urediti tako, da je visoka ozelenitev odmaknjena od POT-i in je višinsko ne presega, del zelenic neposredno ob POT-i pa je treba zatravljati, možna je nizka ozelenitev;
- območje ob povezovalni cesti mora biti enotno ozelenjeno, vrste rastlin in visoke ozelenitve naj se povzamejo po zunanji ureditvi v sosednjem območju ŠO 1/2.

Na obravnavanem območju je lahko le en, pokončen oglasni pano ob podhodu pod Celovško cesto.

### **Prostorska enota P1 in C5**

Prostor med Celovško cesto in nakupovalnim centrom je oblikovan kot javni trg, ki je istočasno vstopni trg v nakupovalno središče. Vstopni trg vključuje v širšo ureditev zelene in ostale prvine POT-i. Osrednji vzdolžni prostor zaznamuje obstoječi zavarovani drevored. Ostale površine so tlakovane z enotnim tlakom in opremljene s talnimi lučmi. Celotna poteza pod zavarovanim drevoredom ostaja zatravljena, prehodi so v območju največjih frekvenc prehajanja uporabnikov načrtovani kot leseni mostovži preko tratne površine. V neposredni bližini glavnega vhoda v nakupovalni center je načrtovana ureditev z vodo, primerna za igro otrok in za večjo doživljajsko pestrost v prostoru.

Samoniklo zarasla drevesa na trasi POT-i je potrebno odstraniti in omogočiti razrast varovanega drevoreda. V zeleno površino POT-i ni dopustno vnašati novih zelenih prvin.

## **14. člen**

### **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

#### **1. Tlorisni gabariti**

##### **Prostorska enota P1:**

- objekt: 228,00 x 144,00 m,
- klet: 240,50 x 147,00 m.

##### **Prostorska enota P2:**

- objekt pritličje + mezanin: 32,80 x 57,00 m,
- stolpnica: 42,30 x 47,00 m,
- klet: 70,00 x 62,00 m.

##### **Prostorska enota P3:**

- objekt: 101,50 x 40,00 m,
- klet: 132,00 x 40,00 m.

##### **Prostorska enota P4:**

- poslovni objekt: 33,50 x 20,00 + 4,80 x 4,00 + 12,20 x 8,40 + 25,00 x 8,70 m,
- podzemne garaže: 49,50 x 33,00 m.

##### **Prostorska enota P5:**

- objekt: 37,00 x 32,50 m,
- klet: 47,50 x 42,50 m.

## 2. Višinski gabariti

### Prostorska enota P1:

- etažnost: do 3K+P+2+tehnični objekti,
- max. višina objekta: 18,00 m.

### Prostorska enota P2:

- etažnost stolpnice: do 6K+P+M+25+tehnični objekti,
- višina objekta: možna je etažnost v okviru določene višine objekta 75,00 – 100,00 m.

### Prostorska enota P3:

- etažnost: do 6K+P+6+tehnični objekti,
- max. višina objekta: 28,60 m.

### Prostorska enota P4:

- etažnost do: 6K+P+6+tehnični objekti,
- max. višina objekta: 28,60 m.

### Prostorska enota P5:

- etažnost: do 2K+P+1+tehnični objekti,
- max. višina objekta: 12,60 m.

Vse mere pomenijo maksimalno velikost objektov vključno s fasado.

Idejna višinska regulacija

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest.

Kota pritličja objekta v P1 je  $\pm 0.00 = 307,80$  m.n.v.

Kota pritličja objekta v P2 je  $\pm 0.00 = 307,80$  m.n.v. in  $+1,00\text{m} = 308,80$  m.n.v.

Kota pritličja objekta v P3 je  $\pm 0.00 = 307,80$  m.n.v.

Kota pritličja objekta v P4 je  $\pm 0.00 = 307,10$  m.n.v.

Kota pritličja objekta v P5 je  $\pm 0.00 = 306,80,80$  m.n.v.

Absolutne višinske kote terena so od 306,80 do 308,80 m.n.v.

Višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo terena«, št. 4.5. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

## 3. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 100.846 m<sup>2</sup>.

### Prostorska enota P1

- površina P1: **37.760 m<sup>2</sup>**,
- BTP nad nivojem terena P1: 38.650 m<sup>2</sup>,
- BTP kletnih etaž P1: 18.875 m<sup>2</sup>,
- BTP trgovskega programa P1: maksimalno 28.700 m<sup>2</sup>,
- BTP gostinskega programa P1: maksimalno 2.850 m<sup>2</sup>.

### Prostorska enota P2

- površina P2: **3.923 m<sup>2</sup>**,
- BTP nad nivojem terena P2: 27.503 m<sup>2</sup>,

- BTP kletnih etaž P2: 21.723 m<sup>2</sup>.

#### Prostorska enota P3

- površina P3: **4510 m<sup>2</sup>**,
- BTP nad nivojem terena P3: 17.400 m<sup>2</sup>,
- BTP kletnih etaž P3: 9.500 m<sup>2</sup>.

#### Prostorska enota P4

- površina P4: **5.157m<sup>2</sup>**,
- BTP nad nivojem terena P4: 3.920 m<sup>2</sup>,
- BTP kletnih etaž P4: 3.500 m<sup>2</sup>.

#### Prostorska enota P5

- površina P5: **2.494 m<sup>2</sup>**,
- BTP nad nivojem terena P5: 1.200 m<sup>2</sup>,
- BTP kletnih etaž P5: 2.050 m<sup>2</sup>.

### 15. člen (odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev 9 objektov (poslovnih objektov, skladišč, garaž, delavnic, vratarne, nadstrešnic in prizidav).

| Oznaka objekta   | Parcelna številka                              | BTP m <sup>2</sup> |
|------------------|------------------------------------------------|--------------------|
| 1                | 792/6, 792/5, 798/4, 798/8, k.o. Dravlje       | 4050               |
| 2                | 228/37, 228/38, k.o. Zgornja Šiška             | 28                 |
| 3                | 803/1, k.o. Dravlje                            | 422                |
| 4                | 803/1, 803/4, k.o. Dravlje                     | 672                |
| 5                | 802/2, k.o. Dravlje                            | 1162               |
| 6                | 802/2, k.o. Dravlje                            | 194                |
| 7                | 798/16 k.o. Dravlje, 227/6, k.o. Zgornja Šiška | 203                |
| 8                | 798/16, k.o. Dravlje                           | 771                |
| 9 - nadstrešnica | 798/2, k.o. Dravlje                            | 89                 |

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.8 »Načrt odstranitve objektov«.

## IV. NAČRT PARCELACIJE

### 16. člen (načrt parcelacije)

**Gradbena parcela P1** meri 37.759 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- del 791/6, 798/2, 798/3, 798/10, 798/11, 798/12, 798/13, del 798/16, 798/21, 798/23, 798/24, 798/25, 798/27, 798/30, del 802/2, del 802/10, vse k.o. Dravlje,
- del 227/6, 228/32, del 228/34, del 228/35, 228/36, del 228/37, 228/38, del 228/39, 228/40, 228/41, del 228/42, vse k.o. Zgornja Šiška.

**Gradbena parcela P2** meri 3.924 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelno številko:

- 798/29, k.o. Dravlje.

**Gradbena parcela P3** meri 4.671 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- 798/1, 798/4, 798/8, del 798/14, 798/26, vse k.o. Dravlje.

**Gradbena parcela P4** meri 5.161 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- del 791/6, del 796/4, del 796/8, 798/5, 798/6, 798/7, del 798/15, 798/22, del 798/28, vse k.o. Dravlje.

**Gradbena parcela P5** meri 2.494 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- 803/1, 803/4, 803/5, k.o. Dravlje,
- del 228/43, 228/44, k.o. Zgornja Šiška.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« ter št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

### **17. člen** **(javne površine)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so deli cest C1, C2, C3, C4 in C5 in obsegajo zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

**Prostorska enota C1** meri 12.479 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- del 809/295, del 809/296, del 809/315, del 1658/1, del 1658/3, del 1658/5, vse k.o. Dravlje,
- 225/1, 228/25, 228/26, del 228/42, del 1873/3, 1873/5, 2207/1, del 2207/9, vse k.o. Zgornja Šiška;

**Prostorska enota C2** meri 7.878 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- del 785/1, 787, 788, del 790/3, del 792/1, del 792/4, del 792/5, del 1653/20, del 1658/5, vse k.o. Dravlje;

**Prostorska enota C3** meri 12.848 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- del 798/16, del 802/2, del 802/10, 802/11, 803/6, del 1756/1, 1756/3, del 1758, 1759, vse k.o. Dravlje,
- 223/13, 223/15, del 223/16, 227/5, del 227/6, del 227/12, del 227/14, 228/19, 228/31, 228/33, del 228/34, del 228/35, del 228/37, del 228/39, del 228/42, 228/43, del 2207/9, vse k.o. Zgornja Šiška;

**Prostorska enota C4** meri 4.592 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- del 809/97, del 809/101, del 1805, del 1806, del 1807/1, 1807/2, del 1829, vse k.o. Dravlje;

**Prostorska enota C5** meri 9.106 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

- del 785/1, 791/1, del 791/5, del 792/1, 792/2, 792/3, del 792/4, del 792/5, 792/6, del 796/1, 796/9, 796/10, 796/11, del 798/14, del 798/15, del 798/28, del 800/3, del 801/1, del 1653/20, del 1658/1, 1658/3, 1658/6, vse k.o. Dravlje,
- 228/27, 228/29, 228/30, del 228/42, 228/45, del 1873/3, vse k.o. Zgornja Šiška.

Skupna površina javnega dobra v prostorskih enotah C1, C2, C3, C4 in C5 meri 46.903 m<sup>2</sup>.

Površine, ki so namenjene javni rabi, so površine pred nakupovalnim centrom. Površine,

namenjene javni rabi, morajo biti javno dostopne in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami:

– del 798/30 in del 798/10, obe k.o. Dravlje in del 228/32, k.o. Zgornja Šiška.  
Površina meri 1.092 m<sup>2</sup>.

Na površinah, ki so javno dobro in so namenjene javni rabi, so dovoljeni posegi v zvezi s prometno in komunalno ureditvijo.

Površine javnega dobra in površine, ki so namenjene javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. »3.5. Javne površine na katastrskem načrtu« in »3.6. Javne površine na geodetskem načrtu«.

## **V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **18. člen (etapnost gradnje)**

Posegi tega OPPN se lahko izvajajo etapno po posameznih prostorskih enotah.

Posegi v posameznih prostorskih enotah se lahko izvajajo fazno.

Za vse etape gradnje je treba zagotoviti pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, zunanjo ureditev in sorazmerno število parkirnih mest in prometno ureditev.

Sočasno z izgradnjo v prostorskih enotah P1 in P2 je treba izvesti povezovalno cesto (C3) ter vse prometne ureditve, ki so predvidene v območju OPPN.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **19. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine EŠD 1116 Pot spominov in tovarništva.

Na območju kulturne dediščine POT-i in njenem vplivnem območju ni dopustno uvajati novih uvozov, peljati komunalnih vodov, odstranjevati dreves, odstranjevati ali preoblikovati oznak in kakorkoli drugače posegati v celotno zasnovo spomenika, s čimer bi okrnili njegovo integralno podobo in vlogo.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

### **20. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)**

#### **1. Splošno**

Za obravnavan poseg je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, podane v Okoljskem poročilu (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 100808-mz). Ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov so razvidni iz okoljskega poročila.

Izdelane so Strokovne podlage za določitev vplivov na podzemno vodo (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 202408-ap).

## **2. Varstvo vode in podzemne vode**

Objekti in naprave morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, ki jo potrdi za to pristojna institucija. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna.

Gradnja podzemnih garaž je možna na podlagi rezultatov analize tveganja za onesnaženje in rezultatov analize vplivov zaščitnih ukrepov na zmanjšanje tveganja za onesnaževanje. Analiza tveganja za onesnaženje zaradi gradnje na vodovarstvenem območju mora biti izdelana v obsegu, kot je določen v 50. čl. Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04 in 5/06).

Vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z lovilci olj. Na robovih morajo biti postavljeni betonski ali kamniti robniki.

V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

## **3. Varstvo zraka**

Prezračevanje nadzemnih delov objektov in kletnih etaž mora biti izvedeno naravno ali prisilno tako, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti. Izpusti naprav ne smejo biti v bližini stanovanjskih območij v sosednjih območjih urejanja in morajo biti usmerjeni v območje obvoznice in območje RTP ob Cesti Ljubljanske brigade.

Varstvo zraka bo omogočeno tako, da bo maksimalno zagotovljena energetska učinkovitost in raba obnovljivih virov.

## **4. Varstvo pred hrupom**

Kjer so na fasadah presežene kritične vrednosti, ne sme biti za hrup občutljivih prostorov.

Nove bivalne in druge za hrup občutljive objekte je potrebno izvesti tako, da prebivalci ne bodo izpostavljeni čezmernemu hrupu; poskrbeti je potrebno za pasivno zaščito, tako da mejne vrednosti v prostorih (40 dBA podnevi in 35 dBA ponoči) ne bodo presežene.

## **5. Varstvo tal**

Prepovedane so poškodbe tal.

Prepovedano je nasuvanje in skladiščenje materialov na zelenem pasu, ki je del POT-i.

Odstranjeni humusni pokrov se mora začasno deponirati na za to predvideno lokacijo. Prst se mora začasno deponirati tako, da se ohranja njena količina in rodovitnost. Lokacijo deponije je potrebno predvideti v PGD.

V času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev (ogljikovodiki, PAH, maščobe in olja). Material, onesnažen zaradi

razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev, je potrebno deponirati v skladu s pravilniki.

Na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi, z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla, poleg tega pa mora ta skladiščni prostor biti zaščiten pred atmosferskimi vplivi, preprečen pa mora biti tudi dostop nepooblaščenim osebam. Za skladiščenje nevarnih snovi oziroma kemikalij naj se uporablja originalna embalaža.

Gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibni, da ne bi prišlo do kontaminacije tal zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišč v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah.

### **6. Odstranjevanje odpadkov**

Zbirna in odjemna mesta za odpadke bodo na nivoju terena v sklopu objektov ali samostojno. Dovoz za komunalna vozila je predviden iz servisne ceste na severu in povezovalne ceste na jugu do odjemnih mest.

Zbirna mesta morajo biti tlakovana in zaščiteni z nadstrešnico, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z lovilec olj.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt ravnanja z odpadki.

## **21. člen (ohranjanje narave)**

Na območju OPPN se nahaja zavarovano območje - spomenik oblikovane narave Pot spominov in tovarištva, ki je hkrati tudi oblikovana naravna vrednota lokalnega pomena (id. št. 8706).

Med gradnjo objektov, ki mejijo na POT, se zaščitijo drevored in obstoječa drevesa, ki se ohranjajo, v skladu s standardom DIN 18920. Drevored in drevesa se ščitijo med gradnjo objekta in izvajanjem zunanje ureditve.

Prepovedana je vožnja in obračanje vozil pod krošnjami dreves in preko koreninskega spleta.

Prepovedano je odlaganje olj in goriv, kemikalij, lesa, gradbenega in drugega materiala pod krošnjami dreves in nad koreninskim spletom.

Prepovedano je stiskanje koreninskega spleta na območju POT-i. Prepovedano je poseganje v krošnje dreves z gradbenimi stroji in napravami.

Prepovedano je polaganje komunalnih vodov na območju POT-i.



## **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **22. člen**

**(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)**

#### **1. Splošno**

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti.

Predvideno območje sodi v drugi (VVO IIB) pas vodnih virov ljubljanskih zajetij pitne vode. Pridobiti je treba dodatno strokovno mnenje glede gradnje garaž.

Globino temeljev se opredeli skladno s pogoji v skladu s projektom o varovanju podtalnice.

#### **2. Intervencijske poti in površine**

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

#### **3. Hidrantno omrežje**

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. Znotraj območja urejanja so predvideni hidranti.

Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.7. »Načrt intervencijskih poti« in št. 4.6. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

## **IX. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **23. člen**

**(pogoji za prometno urejanje)**

#### **1. Ureditve obodnih cest**

##### **Mestna obvozna cesta**

Zaradi preobremenjenosti avtocestnega obroča v Ljubljani je skladno z načrti DARS-a potrebno upoštevati možnost razširitve avtocestnega obroča za dodatni vozni pas v vsaki smeri.

Zaradi zelo utesnjenega prostora se širitve severne obvoznice izvedejo v obstoječo brežino,

s postavitvijo podpornih zidov. Cestni nadvozi se nadomestijo z novimi, tako da imajo zadosten svetli profil za šest pasovno cesto. Križišča na Celovski cesti ostanejo na obstoječih lokacijah, z ustreznimi dodatnimi cestnimi pasovi za razvrščanje.

### **Celovška cesta**

Vsi posegi morajo upoštevati regulacijske linije za bodočo ureditev šest pasovne obvoznice in šest pasovne Celovške ceste.

Izvede se novo semaforizirano štiri krako križišče Celovške ceste z novo povezovalno cesto; na Celovski cesti se dodajo pasovi za levo zavijanje. Razširita se križišči Celovške ceste s servisnima cestama ob obvoznici.

Križišče z novo povezovalno cesto je štiri krako, semaforizirano, z dodanimi levimi pasovi na Celovski cesti.

### **Servisna cesta ob severni obvoznici**

Dovozni krak servisne ceste jugozahodno od križišča s Celovsko cesto dobi dodaten pas za vožnjo naravnost ter podaljšanje ločenega pasu za desno zavijanje. Enaka razširitev se izvede tudi na dovoznem kraku servisne ceste severovzhodno od Celovške. Preostala izvozna kraka servisnih cest (severozahodni in jugovzhodni) ostaneta obstoječa z dvema voznima pasovoma.

Na jugovzhodni krak servisne ceste se naveže severni uvoz v nakupovalno središče stolpnico prostorski enoti P1 in P2.

Križišče servisne ceste in Ceste Ljubljanske brigade se semaforizira.

### **Cesta Ljubljanske brigade**

Semaforizira se križišče Ceste Ljubljanske brigade s servisno cesto. Prav tako se preuredi in semaforizira križišče Ceste Ljubljanske brigade z novo povezovalno cesto.

### **Nova povezovalna cesta**

Nova povezovalna cesta je od Celovške do krožnega križišča – uvoza v nakupovalno središče, štiripasovna in opremljena s hodniki za pešce in kolesarskimi stezami. Izvede se v profilu:

|                          |              |               |
|--------------------------|--------------|---------------|
| severni hodnik           |              | 2,00 m        |
| severna kolesarska steza |              | 1,50 m        |
| severna zelenica         |              | 1,50 m        |
| vozni pasovi             | 4 x 3,25 m = | 13,00 m       |
| srednji ločilni pas      |              | 1,00 m        |
| južna zelenica           |              | 4,00 – 6,50 m |
| južna kolesarska steza   |              | 1,50 m        |
|                          |              | -----         |
| skupaj                   |              | 27,00 m       |

Ob južni strani so hodniki za pešce urejeni skupaj s ploščadmi pred stanovanjskimi objekti.

V okviru južne zelenice se odsekoma uredi vzdolžno parkiranje v širini 2,50 m.

Štiri klančine za uvoz v stanovanjski predel južno od nove povezovalne ceste se ohranijo.

V križišču s Celovsko ima povezovalna cesta dva uvozna in tri izvozne pasove.

Uvoz v nakupovalno središče se uredi s krožnim križiščem v vzhodnem delu območja.

Med krožnim križiščem in Cesto Ljubljanske brigade je povezovalna cesta dvopasovna, z dodanimi pasovi za levo zavijanje v križiščih.

## POT

Potek POT-i ob južni servisni cesti ob severni obvoznici se ohranja, potrebna je prilagoditev prečkanja severnega uvoza v območja prostorskih enot P1, P2 in P3, dopolnitev ob prostorski enoti P3 in ob Cesti Ljubljanske brigade.

## 2. Priključevanje na javno cestno omrežje

Glavni uvoz za promet s severa je s servisne ceste severne obvoznice, ki je enosmerna in omogoča desno-desno priključevanje. Dovoz s klančinami vodi do kletnih parkirnih površin območij prostorskih enot P1, P2 in P3. Vozne poti na terenu omogočajo dostavo. Drugi desno-desni priključek v vzhodnem delu servisne ceste za prostorski enoti P1 in P4 je obstoječ.

Za promet z južne strani je načrtovan uvoz v območja prostorskih enot P1, P4 in P5 z nove povezovalne ceste in krožnega križišča proti klančinam v kletne parkirne površine. Poleg glavnega izvoza proti krožnemu križišču je iz kletnih etaž območja P1 načrtovan še en izvoz kot desni priključek v zahodnem delu povezovalne ceste.

## 3. Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

Intervencijska, dostavna in komunalna vozila bodo za dovoz uporabljala obodne ceste in interne površine namenjene motornemu prometu. Dostava je predvidena s severne, južne in vzhodne strani območja OPPN.

## 4. Poti pešcev in kolesarjev

Ob Celovski cesti je urejena obojestranska kolesarska steza in hodnik za pešce; ob servisni cesti ob severni obvoznici je urejena dvosmerna kolesarska steza in POT. Ob novi povezovalni cesti je treba urediti obojestransko kolesarsko stezo in hodnik za pešce. Nove prehode za pešce je treba urediti v križišču Celovške ceste in nove povezovalne ceste. Prehod za pešce je potrebno predvideti na povezovalni cesti v osi vhoda v nakupovalni center. Prehode za pešce in kolesarje je potrebno predvideti preko vseh priključkov na obodne ceste.

## 5. Mirujoči promet

Za vsak objekt ali skupino objektov v prostorski enoti se predvidi zadostno število parkirnih mest glede na veljavne normative. Pri urejanju parkirnih površin je treba v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe.

## NORMATIVI

Na gradbeni parceli, oziroma v prostorski enoti je treba zagotoviti naslednje število parkirnih ali garažnih mest (v nadaljevanju: PM):

| Namembnost objektov                                                                       | število PM<br>(navedene so bruto etažne površine objektov) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve) | 1PM/30 m <sup>2</sup>                                      |
| 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)                       | 1PM/30 m <sup>2</sup>                                      |
| 12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)                                | 1PM/80 m <sup>2</sup><br>ne manj kot 2PM                   |
| 12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m <sup>2</sup> )                        | 1PM/35 m <sup>2</sup>                                      |

|                                                                                                                                               |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 12301 Trgovske stavbe<br>(nakupovalni center nad 2500 m <sup>2</sup> )                                                                        | 1PM/30 m <sup>2</sup>                                                   |
| 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti - frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...) | 1PM/30 m <sup>2</sup><br>ne manj kot 2PM                                |
| 12301 Trgovske stavbe<br>(večnamenski trgovsko zabavišni, poslovni centri)                                                                    | 1PM/30 m <sup>2</sup>                                                   |
| 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penziji)                                                      | 1PM/3 sobe                                                              |
| 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari                                                                                                 | 1PM/6 sedežev in<br>1PM/tekoči meter točilnega pulta<br>ne manj kot 2PM |
| 24110 Športna igrišča<br>(stadion in pd.)                                                                                                     | 1PM/200 m <sup>2</sup> površine igrišč                                  |

V prostorskih enotah je treba zagotoviti najmanj naslednje število parkirnih mest:

**Prostorska enota 1:**

- 1560 PM

**Prostorska enota 2:**

- 740 PM

**Prostorska enota 3:**

- 200 PM v prvi fazi
- 570 PM v končni fazi

**Prostorska enota 4:**

- 190 PM

V izračunu se lahko upošteva najem 50 PM v območju Prostorske enote 1.

**Prostorska enota 5:**

- 40 PM

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.5 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

## 24. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

### 1. Splošni pogoji

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Po vzhodni strani Celovške ceste potekajo razvodi javne vodovodne, kanalske, vročevodne, elektro energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter javne razsvetljave in .po zahodnem robu Celovške ceste poteka plinovodno omrežje. Po severni servisni cesti potekajo kanal, elektro energetska vod in javna razsvetljava. Po južni povezovalni cesti potekajo razvodi vodovodne, kanalske, vročevodne, elektro energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter javne razsvetljave.

Kanalski sistem na območju je zasnovan v mešanem sistemu. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo. Širše območje je opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetske infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov, pri čemer je treba upoštevati pogoje posameznega upravljavca;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter dopustiti ureditev služnosti upravljavcu posameznega komunalnega voda;
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi ob upoštevanju veljavnih predpisov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;
- dovoljena je gradnja in ureditev naslednjih pomožnih infrastrukturnih objektov:
  - pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
  - pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj,
  - pomožnih komunalnih objektov, razen objektov s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipskih greznic, tipskih čistilnih naprav, zbiralnic ločenih frakcij in vodnega zajetja;
- dopušča se uporaba alternativnih virov za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

## 2. Vodovod

Oskrba predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki je del centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana in poteka v javnih prometnih površinah.

Predvideni objekti se bodo navezovali na obstoječi vodovod LŽ DN 200, ki poteka po vzhodni strani Celovške ceste, in obnovljen NL DN150, ki poteka po južni povezovalni cesti.

Po območju poteka tudi obstoječi javni vodovod LTŽ80, ki bo ukinjen.

Pri nadaljnji izdelavi projektne dokumentacije morajo biti upoštevani naslednji dokumenti:

- ukinitve vodovoda DN 80 zaradi gradnje trgovskega centra Šiška, PN št 2280/1V, JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., november 2006,

- stanovanjsko poslovni trgovski kompleks na območju bivše Avtomontaže – načrt vodovoda, PGD št. 1221/07 KONO-B d.o.o., maj 2007,
- prestavitev vodovoda ob Celovski cesti na območju Avtomontaže, PN št. 2280/2V, JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., v izdelavi

Požarna voda se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja.

### 3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na širšem obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu, odpadne vode pa se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvajajo na Centralno čistilno napravo Zalog. Odpadna komunalna in padavinska voda iz ureditvenega območja OPPN se odvajajo v mešanem sistemu in je navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Celovski cesti, severni servisni cesti, južni povezovalni cesti, in Cesti Ljubljanskih brigad.

Znotraj območja ni predvidenih javnih površin, zato se obstoječa kanalizacija B 500, ki poteka po območju ukine. Obstoječe objekte, ki ostanejo v funkciji, je treba pred pričetkom gradnje prevezati na javno kanalizacijo, za kar je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.

Predvideni objekti se bodo priključevali na javno kanalizacijo, ki poteka v severni servisni cesti ali južni povezovalni cesti.

Pri nadaljnji izdelavi projektne dokumentacije mora biti upoštevan dokument:

- prestavitev kanalizacije DN 900 ob Celovski cesti – PGD, št. proj. 1220/07, KONO-B, d.o.o. maj 2007,

Priključevanje objektov se za nadzemne etaže izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

Padavinske vode s strešin se bodo ponikale v ustrezno lociranih in dimenzioniranih ponikovalnih poljih.

Padavinske vode iz utrjenih in povoznih površin (zunanjih parkirišč) se bodo preko ustrezno lociranih in dimenzioniranih lovilcev olj ponikale v ustrezno lociranih in dimenzioniranih ponikovalnih poljih.

### 4. Vročevodno omrežje

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nove objekte na območju OPPN obvezno priključi na vročevodno omrežje. Obstoječi objekti na območju OPPN se lahko priključijo na vročevodno omrežje, vendar priključitev ni obvezna.

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje.

Obstoječe glavno vročevodno omrežje je izvedeno na južni strani obravnavanega območja OPPN po povezovalni cesti med Celovsko cesto in Cesto Ljubljanske brigade v dimenzijah DN 200 in DN 150.

Za zagotovitev oskrbe obravnavanega območja OPPN s toploto je skladno z Odlokom o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) (Uradni

list RS, št. 11/06) treba prestaviti obstoječe glavno vročevodno omrežje v dolžini cca 400 m po novi povezovalni cesti ter ga povečati na dimenzijo DN 250. Za oskrbo obstoječih in predvidenih objektov na obravnavanem območju OPPN je iz prestavljenega in povečanega glavnega vročevodnega omrežja predviden odcep v dimenziji DN 200.

Za priključitev novih objektov na vročevodno omrežje bo treba predhodno prestaviti glavno vročevodno omrežje po novi povezovalni cesti in izvesti vročevodno omrežje po območju OPPN s priključnimi vročevodi do objektov.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na obstoječe vročevodno omrežje je treba upoštevati IDZ za vročevodno in plinovodno omrežje: R-76-D/6-2008, izdelalo JP Energetika Ljubljana, junij 2008.

Idejno zasnovo vročevodnega omrežja je treba naročiti pri JP Energetiki Ljubljana, d.o.o. Idejna zasnova vročevodnega omrežja se v tekstualnem in grafičnem delu šteje kot sestavni del OPPN za obravnavano ureditveno območje.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni tudi v skladu z internim dokumentom JP Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem

## **5. Plinovodno omrežje**

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN se priključuje na plinovodni sistem zemeljskega plina za potrebe kuhanja in tehnologije, ki je v upravljanju JP Energetika Ljubljana, d.o.o.

Za izdelavo projektne dokumentacije za posamično priključitev predvidenih objektov na plinovodni sistem je potrebno predhodno pridobiti projektne pogoje s strani JP Energetike Ljubljana, d.o.o.

Pred izdajo projektnih pogojev bo potrebno pri JP Energetiki Ljubljana, d.o.o., naročiti izdelavo idejne zasnove plinovodnega omrežja v območju urejanja ŠO 1/2 Šiška (zahodni del), ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška in upoštevati IDZ za vročevodno in plinovodno omrežje: R-76-D/6-2008, izdelalo JP Energetika Ljubljana, junij 2008.

## **6. Elektro energetska omrežje**

Elektro energetska omrežje na območju je v upravljanju JP Elektro Ljubljana, d.d.

Za potrebe območja urejanja in novih priključnih moči bo potrebno zgraditi elektro kabelsko kanalizacijo med obstoječo kabelsko kanalizacijo (ki poteka od RTP Šiška vzporedno z ljubljansko obvoznico do Celovške ceste) ter delom obstoječe kabelske kanalizacije na južni strani območja OPPN.

V sklopu nove EKK bo potrebno predvideti nadomestitev obstoječe TP in vključitev novih TP v SN omrežje.

TP bodo predvidoma locirane v sklopu novih objektov, predvidoma v 1. kletih, z ustreznim dostopom in gradbeno tehničnimi zahtevami upravljavca.

Navezavo na obstoječe SN omrežje bo potrebno v nadaljnjih fazah projektiranja projektno obdelati na osnovi izdelanih idejnih rešitev št. 31/07 za elektroenergetska napajanje dela območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (zahodni del), ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška, ki jih je izdelalo JP Elektro Ljubljana, junij 2008.

**7. Telekomunikacijsko omrežje**

Širše predmetno območje, v katerem se nahajajo obstoječi objekti in predvideni objekt, je trenutno napajan iz telefonske centrale (v nadaljevanju besedila TC) Šiška, in sicer z več glavnimi kablji, ki posegajo na predmetno območje. Na širšem območju je obstoječa telefonska kabelska kanalizacija kot sledi; iz TC Šiška ob Celovški cesti kot glavna trasa telefonske kabelske kanalizacije ter kot posamezni odcepi za bližnje stanovanjske ali druge objekte. Glavna kabelska kanalizacija poteka na obeh straneh omenjene ceste s prečnimi povezavami na posameznih mestih

Za potrebe območja bo iz obstoječe telekomunikacijske mreže potrebno zagotoviti ustrezno kapaciteto.

**8. Javna razsvetljava in semaforizacija**

Vse javne površine se razsvetli s sistemom javne razsvetljave.

Razsvetljava vseh drugih površin znotraj območja urejanja je internega značaja.

Novo javno razsvetljavo se izvede ob vzhodnem robu Celovške ceste, ob južni povezovalni cesti, ob severni servisni cesti pa se jo smiselno prilagodi.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam, podanim v priporočilih SDR PR 5/2 ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Javno razsvetljavo in semaforizacijo se ustrezno prilagodi tudi na vseh delih, kjer se predvidijo nove prometne ureditve, kot posledica ureditev znotraj območja OPPN.

**X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO**

**25. člen**  
**(program opremljanja)**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za dele območij ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6431 v juniju 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so 1.873.829,05 EUR brez DDV;
- obračunska območja za gradnjo nove komunalne opreme so enaka območju OPPN;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1,3, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- obračunski stroški komunalne opreme so 6.561.398,81 EUR brez DDV;
- obračunski stroški na m<sup>2</sup> parcele so 121,85 EUR brez DDV, obračunski stroški na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine so 68,10 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine po posamezni komunalni



- opremi je v programu opremljanja;
- kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
  - pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje. Za obstoječe objekte se upošteva faktor dejavnosti 1.

Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN je 6.561.398,81 EUR brez DDV, od tega za nove objekte v prostorski enoti P1 3.134.433,88 EUR brez DDV, za nove objekte v prostorski enoti P2 1.484.043,27 EUR brez DDV, za nove objekte v prostorski enoti P3 1.254.809,46 EUR brez DDV, za nove objekte v prostorski enoti P4 459.455,61 EUR brez DDV in za nove objekte v prostorski enoti P5 228.656,59 EUR brez DDV.

## **26. člen**

### **(pogodba o opremljanju)**

Investitorji načrtovane prostorske ureditve območju OPPN in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja sklenejo pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov in ureditev, ki so v javno korist. Investitorji morajo skladno s pogodbo urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter jo predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

## **XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **27. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

V območju OPPN je treba zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja obstoječih objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

Območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN.

V času gradnje mora biti omogočeno nemoteno delovanje sosednjih objektov.

Sočasno z izgradnjo objektov mora biti zagotovljena prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih objektov v času gradnje in po njej.

Pri izvedbi zaščitne konstrukcije gradbene jame s sidranjem se ne sme posegati v obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode.

Morebitne poškodbe okoliških objektov in naprav, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja.

### **28. člen**

#### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Vse dimenzije objektov nad nivojem terena so lahko le manjše od navedenih v 14. členu tega odloka.

Gabariti kletnih etaž se lahko spremenijo, kolikor se ne posega v javne površine in komunalne vode.

Številčni podatki o kapacitetah posameznih programov v 14. členu tega odloka so namenjeni izračunom v programu opremljanja območja in izračunu števila parkirnih mest in se lahko spremenijo.

Višinska regulacija iz 14. člena tega odloka je idejna in se v fazi projektov lahko spremeni in prilagodi zunanji ureditvi.

## **XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

### **29. člen**

#### **(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta, fasadni plašč ali konstrukcijska zasnova stavb. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na obravnavanem območju ob pogoju, da je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

## **XIII. KONČNE DOLOČBE**

### **30. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila:

- Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator (Uradni list RS, št. 49/96)
- Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) (Uradni list RS, št. 11/06),
- Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (vzhodni del) (Uradni list RS, št. 109/07),
- Odloka o lokacijskem načrtu za gradnjo II. tira železniške proge Ljubljana - Vižmarje ter ureditev tirnih naprav postaj Šiška in Vižmarje - I. faza modernizacije železniške proge Ljubljana – Vižmarje (Uradni list RS, št. 16/91) in
- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 - Spodnja Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89)

v delih, ki se nanašajo na območje OPPN.

### **31. člen**

#### **(vpogled OPPN)**

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Šiška,
- Četrtni skupnosti Šiška.

**32. člen**  
**(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3506-57/2007  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

## **OBRAZLOŽITEV**

### **dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6**

#### **1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta so:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom ter da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur.l. SRS, št. 11/86 in Ur.l. RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Ur.l. RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (zahodni del) ( Uradni list RS, št. 3/08).

#### **2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben**

##### **2.1. Ocena stanja**

Območje ŠO 1/2 Šiška (zahodni del) je v sedaj veljavnem Dolgoročnem planu opredeljeno kot območje mešane rabe. Pred spremembo akta je bilo namenjeno proizvodnji.

Doslej na podlagi sprejetih planskih sprememb še ni bil izdelan ustrezen prostorski izvedbeni akt, s katerim bi se načrtovala celovita prenova oziroma transformacija območja v območje mešane rabe.

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator – ŠO 1/2 (Uradni list RS, št. 49/96). Dokument je neustrezen glede na planski akt ter tudi glede na ambicije lastnikov, investitorjev in mesta, zaradi česar ga je smiselno in nenazadnje tudi treba nadomestiti z novim prostorskim izvedbenim aktom.

V dopolnjenem osnutku IPN MOL je območje opredeljeno kot posebno območje, ki je namenjeno posebnim dejavnostim, kot so turizem, nakupovalna središča in podobno.

V območju v aktualnem času prevladuje poslovno-storitvena dejavnost, deluje večinoma v nekdanjih proizvodnih objektih, v manjšem delu pa so tu še proizvodna dejavnost ter skladišča.

##### **2.2. Razlogi in cilji za pripravo akta**

Umeščenost v kvadrant med Celovško cesto in severno obvoznico Ljubljane, v bližino številnih stanovanj, nenazadnje pa aktualna neurejenost, nizka stopnja vzdrževanosti stavbnega fonda in slaba izkoriščenost površin ustvarjajo to območje zelo atraktivno za investitorje in primerno za prenovo. Obstoječa raba prostora je v oziru na stanje in razvijajoče se spremembe v okolici tudi manj primerna, saj je stopnja konfliktnosti med slabo urejenim proizvodno-storitvenim območjem ter večjimi starejšimi in nastajajočimi stanovanjskimi okolji v bližini velika.

S spremembo planskega prostorskega akta in z lastniškimi spremembami v tem območju so bile dane tudi konkretne pobude za preoblikovanje prostora v smeri, da bi bil bolj kvalitetno spet z obdajajočim ožjim, pretežno stanovanjskim okoljem in tudi z mestom nasploh, ob tem pa pobud za razvoj tega območja kot proizvodnega območja tudi ni več zaslediti. Družbeno ekonomske spremembe, ki smo jim priča v zadnjem času, predvsem pa zmanjševanje deleža sekundarnega sektorja gospodarstva v Ljubljani, imajo razmeroma velike vplive na območja nekdanjih proizvodnih območij (gospodarskih con), kar velja tudi za to območje v Šiški. V

mnogih območjih, ki so bila ali so opredeljena za proizvodnjo, je opazen predvsem hiter razvoj poslovnih, storitvenih in oskrbnih (trgovina) dejavnosti, in to seveda predvsem na račun zmanjšanja površin za proizvodnjo.

Prevladujoča neurejenost in stagnacija območja kažejo, da je smiselno proučiti in na novo določiti merila in pogoje za gradnjo na območju.

Zaradi izjemne lokacije ob mestni vpadnici znotraj mestnega obroča in predvidene celovite prenove se za to območje pripravlja občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki bo podrobneje opredelil arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ipd. Novi prostorski akt bo omogočal kvalitetno reurbanizacijo območja.

### **2.3. Strokovne podlage**

V zvezi s pripravo OPPN so bila pripravljena naslednja strokovna gradiva:

- Strokovne podlage za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška (zahodni del), ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška; LUZ, 2008
- Prometna preveritev navezave območja nakupovalnega središča Interspar ter poslovnega in hotelskega objekta; PNZ, 2008
- Strokovne podlage za določitev vplivov na podzemno vodo za občinski podrobni prostorski načrt za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška (zahodni del), ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška; E-net okolje, 2008
- Okoljsko poročilo za občinski podrobni prostorski načrt za dele območij urejanja ŠO 1/2 Šiška (zahodni del), ŠT 1/2 Obvoznica in ŠS 1/6 Zgornja Šiška; E-net okolje, 2008

### **3. Poglavitne rešitve**

V OPPN so določene prostorske ureditve v območju, pogoji za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novih objektov ter pripadajoče ureditve mirujočega prometa in zunanje ureditve, pogoji za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

#### **3.1. Zasnove prostorske ureditve**

Območje je razdeljeno na več prostorskih enot, opredeljene so kot lastniško enovite, namenjene pa so gradnji in rekonstrukciji različnih objektov, v katerih bodo umeščeni oskrbni, storitveni, poslovni, hotelski programi. Programi v celotnem območju so med seboj kompatibilni, obenem pa se ozirajo tudi na potrebe bližnje okolice (trgovina, razne storitve) in mesta (hotel, poslovni prostori).

Največja enota v območju urejanja je prostorska enota P1. Zavzema večino območja. P1 leži ob Celovski cesti in novi povezovalni cesti. Namenjena je gradnji nakupovalnega centra, ki združuje različne trgovine v pritlični in prvi etaži. Druga etaža objekta pa je delno namenjena upravi, delno pa predstavlja pokrita in odprta otroška in ostala športna igrišča na strehi objekta. Objekt nakupovalnega centra je v celoti podkleten. Kletni prostori, zgradi se lahko maksimalno 3 kleti, so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom.

Uvoza v parkirno kletno etažo sta načrtovana iz servisne ceste na severni strani preko skupne uvozne - izvozne klančine z enoto P2 in tudi s povezovalne ceste na južni strani preko krožišča po uvozne - izvozne klančini do prve kletne etaže. Na južni strani enote je načrtovana še dodatna izvozna klančina. Južno in vzhodno od objekta so načrtovana tudi manjša nivojska parkirišča.

Glavni vhod za pešce je načrtovan iz smeri Celovške ceste, drugi dominantni vhod pa je urejen z južne strani.

Prostorska enota P2 oblikuje vogal med Celovško cesto in servisno cesto ob severni obvoznici. Tu je predvidena gradnja stolpnice, njena višina bo največ 100 metrov, ki bo prevzela tudi funkcijo prostorske dominante. Objekt stolpnice je členjen na dva med seboj povezana volumna

od katerih je jugozahodni ob Celovski cesti nižji, severovzhodni pa višji. Objekta med seboj povezuje skupno pritličje in vertikalno jedro.

Pod celotnim območjem prostorske enote so podzemne etaže namenjene parkiranju, ki so dostopne preko skupne uvozne – izvozne klančine s P1 do prve kletne etaže s severne strani. Celoten prostor med Celovško cesto, servisno cesto in stolpnico je zasnovan kot javna odprta površina, namenjena dostopanju do objekta.

Prostorska enota P3 leži ob servisni cesti ob severni obvoznici. Na območju prostorske enote je vzdolžno ob servisni cesti načrtovan poslovni objekt. Možna je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija obstoječega objekta v gabaritih načrtovanega objekta.

Severovzhodno od objekta so urejene manipulacijske površine in parkirišče na nivoju terena. Pod celotnim območjem prostorske enote so urejene kletne parkirne etaže.

V prostorski enoti P4 je obstoječ poslovni objekt, ki ga je možno dozidati, nadzidati in rekonstruirati. Možna je novogradnja objekta s pripadajočimi kletmi.

Jugovzhodno od objekta so na nivoju terena in v podzemnih etažah načrtovana parkirna mesta. Ob objektu so manipulacijske in zelene površine.

V prostorski P5 je načrtovan pretežno trgovski objekt s podzemnimi parkirnimi etažami, ki je dostopen neposredno z nove povezovalne ceste.

### **3.2. Ureditev zunanjih površin**

Prostor med Celovško cesto in objektom nakupovalnega centra je načrtovan kot javna površina, vstopni trg, ki v zasnovo vključuje tudi POT. Celotna zasnova vključuje drevored obstoječih lip in ureditev ob spomeniku. V nadaljevanju proti severu, med Celovško cesto, servisno cesto in stolpnico, je prostor ob objektu zasnovan kot odprta površina.

Ostale zunanje površine ob objektih so zasnovane kot interne zunanje površine ob objektih in so urejene kot zelenice in tlakovane površine, deloma so namenjene parkiranju.

Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je treba ozeleniti.

Vzdolž servisne ceste in Ceste Ljubljanske brigade je preurejena trasa POT-i in dopolnjen drevored, tako da vzpostavljen njegov kontinuiran potek.

### **3.3. Kapacitete**

Površina območja OPPN: **100.846 m<sup>2</sup>**.

Površina P1: **37.760 m<sup>2</sup>**,

BTP nad nivojem terena P2: 38.650 m<sup>2</sup>,

BTP kletnih etaž P2: 18.875 m<sup>2</sup>,

BTP trgovskega programa P2: maksimalno 28.700 m<sup>2</sup>,

BTP gostinskega programa P1: maksimalno 2850m<sup>2</sup>,

Površina P2: **3.923 m<sup>2</sup>**,

BTP nad nivojem terena P1: 27.503 m<sup>2</sup>,

BTP kletnih etaž P1: 21.723 m<sup>2</sup>,

Površina P3: **4510 m<sup>2</sup>**,

BTP nad nivojem terena P3: 17.400 m<sup>2</sup>,

BTP kletnih etaž P3: 9.500 m<sup>2</sup>,

Površina P4: **5.157m<sup>2</sup>**,

BTP nad nivojem terena P4: 3.920 m<sup>2</sup>

BTP kletnih etaž P4: 3.500 m<sup>2</sup>,

Površina P5: **2.494 m<sup>2</sup>**,

BTP nad nivojem terena P5: 1.200 m<sup>2</sup>,

BTP kletnih etaž P5: 2.050 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Odstranitve objektov

V območju OPPN je predvidena odstranitev 9 objektov.

### 3.5. Etapnost izvajanja

Posegi tega OPPN se lahko izvajajo etapno po posameznih prostorskih enotah, pri čemer je pogoj za realizacijo v območju P1 in P2 tudi ureditev ustrezne prometne infrastrukture, da bo omogočena ustrezna prometna oskrbovanost območja in da to ne bo povzročalo dodatnih prometnih težav na okoliških cestah.

Posegi znotraj posameznih prostorskih enot se lahko izvajajo fazno.

### 3.6. Varovanje okolja

Obravnavano območje se nahaja znotraj vodovarstvenih območij z oznako VVO III. Za obravnavan poseg je izdelano okoljsko poročilo, ki ga je izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., pod številko št. 100808-mz. V času gradnje je treba upoštevati omilitvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, ki so razvidni iz okoljskega poročila. Izdelane so tudi Strokovne podlage za določitev vplivov na podzemno vodo (izdelal E-NET OKOLJE d.o.o., št. 202408-ap).

### 3.7. Prometna ureditev

Prometne rešitve izhajajo tudi iz pripravljene prometne študije (Prometna preveritev navezave območja nakupovalnega središča Interspar ter poslovnega in hotelskega objekta; PNZ, 2008) in smernic nosilcev urejanja prostora.

Zaradi preobremenjenosti avtocestnega obroča v Ljubljani, je skladno z načrti DARS-a potrebno upoštevati možnost razširitve avtocestnega obroča za dodatni vozni pas v vsaki smeri. Izvede se novo semaforizirano štirikrako križišče Celovške ceste z novo povezovalno cesto; na Celovski cesti se dodajo pasovi za levo zavijanje. Razširita se križišči Celovške ceste s servisnima cestama ob obvoznici.

Dovozni krak servisne ceste jugozahodno in severovzhodno od Celovške od križišča s Celovško cesto dobi dodaten pas za vožnjo naravnost ter podaljšanje ločenega pasu za desno zavijanje. Na jugovzhodni krak servisne ceste se naveže severni uvoz v nakupovalno središče stolpnico prostorski enoti P1 in P2.

Križišče servisne ceste in Ceste Ljubljanske brigade in križišče Ceste Ljubljanske brigade z novo povezovalno cesto se semaforizira.

Nova povezovalna cesta je od Celovške do krožnega križišča – uvoza v nakupovalno središče, štiripasovna in opremljena s hodniki za pešce in kolesarskimi stezami.

Ob južni strani ob stanovanjskem predelu se ureditve v z OLN načrtovanimi ureditvami ohranijo. V križišču s Celovško ima povezovalna cesta dva uvozna in tri izvozne pasove. Uvoz v nakupovalno središče se uredi s krožnim križiščem v vzhodnem delu območja.

Potek POT-i ob južni servisni cesti ob severni obvoznici se ohranja, potrebna je prilagoditev prečkanja severnega uvoza v območja prostorskih enot P1, P2 in P3, dopolnitev ob prostorski enoti P3 in ob Cesti Ljubljanske brigade.

Dovoz s severa je s servisne ceste severne obvoznice s klančinami vodi do kletnih parkirnih površin območij prostorskih enot P1, P2 in P3. Drugi desno-desni priključek v vzhodnem delu servisne ceste za prostorski enoti P1 in P4 je obstoječ.

Za promet z južne strani je načrtovan uvoz v območja prostorskih enot P1, P4 in P5 z nove povezovalne ceste in krožnega križišča.

Za vsak objekt ali skupino objektov v prostorski enoti se predvidi zadostno število parkirnih mest glede na normative IPN.

V prostorskih enotah je treba zagotoviti najmanj naslednje število parkirnih mest:

Prostorska enota 1: 1560 PM

Prostorska enota 2: 740 PM

Prostorska enota 3: 200 PM v prvi fazi, 570 PM v končni fazi

Prostorska enota 4: 190 PM. (V izračunu se lahko upošteva najem 50 PM v območju prostorske enote 1.)

Prostorska enota 5: 40 PM

### **3.8. Komunalna ureditev**

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetsko infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Po vzhodni strani Celovški cesti potekajo razvodi javne vodovodne, kanalske, vročevodne, elektroenergetske in telekomunikacijske infrastrukture ter javne razsvetljave. Po zahodnem robu Celovške ceste poteka plinovodno omrežje. Po severni servisni cesti potekajo kanal, elektroenergetski vod in javna razsvetljava. Po južni povezovalni cesti potekajo razvodi vodovodne, kanalske, vročevodne, elektroenergetske in telekomunikacijske infrastrukture ter javne razsvetljave.

Kanalski sistem na območju je zasnovan v mešanem sistemu. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo. Širše območje je opremljeno s plinovodnim omrežjem.

Predvideni objekti se bodo navezovali na obstoječi vodovod, ki poteka po vzhodni strani Celovške ceste, in obnovljen, ki poteka po južni povezovalni cesti. Po območju poteka tudi obstoječi javni vodovod, ki bo ukinjen.

Odpadna komunalna in padavinska voda iz ureditvenega območja OPPN se odvaja v mešanem sistemu in je navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah, in sicer po Celovški cesti, severni servisni cesti, južni povezovalni cesti, in Cesti Ljubljanskih brigad. Priklučevanje objektov se za nadzemne etaže izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč. Padavinske vode s strešin in utrjenih in povoznih površin se bodo ponikale ponikovalnih poljih.

Območje OPPN se nahaja na vplivnem območju oskrbe sistema daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nove objekte na območju OPPN obvezno priključi na vročevodno omrežje. Obstoječe glavno vročevodno omrežje je izvedeno na južni strani obravnavanega območja OPPN po povezovalni cesti med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade.

Predvidene in obstoječe objekte na območju OPPN se priključuje na plinovodni sistem zemeljskega plina za potrebe kuhanja in tehnologije.

Za potrebe območja urejanja in novih priključnih moči bo potrebno zgraditi elektro kabelsko kanalizacijo med obstoječo kabelsko kanalizacijo (ki poteka od RTP Šiška vzporedno z ljubljansko obvoznico do Celovške ceste) ter delom obstoječe kabelske kanalizacije na južni strani območja OPPN. V sklopu nove EKK bo potrebno predvideti nadomestitev obstoječe TP in vključitev novih TP v SN omrežje.

Širše obravnavano območje je trenutno napajano iz telefonske centrale Šiška.

Novo javno razsvetljava se izvede ob vzhodnem robu Celovške ceste, ob južni povezovalni cesti, ob severni servisni cesti pa se jo smiselno prilagodi.

Razsvetljava vseh drugih površin znotraj območja OPPN, je internega značaja.

## **4. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta**

### **4.1. Program opremljanja**

Za potrebe novih ureditev predvidenih z OPPN so potrebne investicije v cestno, vročevodno, plinovodno omrežje in javne površine.



Skupni stroški gradnje komunalne opreme so:

| Komunalna oprema            | EUR brez DDV) |
|-----------------------------|---------------|
| Ceste in javna razsvetljava | 1.180.061,23  |
| Vodovodno omrežje           | 0,00          |
| Kanalizacijsko omrežje      | 0,00          |
| Plinovodno omrežje          | 16.727,52     |
| Vročevodno omrežje          | 221.768,28    |
| Javne površine              | 455.272,02    |
| Skupaj                      | 1.873.829,05  |

Obračunski stroški nove komunalne opreme, ki bremenijo investitorje na območju OPPN, so enaki skupnim stroškom nove komunalne opreme in znašajo 1.873.829,05 EUR brez DDV.

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo. Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površino gradbene parcele in neto tlorisnih površin objektov v območju OPPN.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

| Komunalna oprema            | EUR brez DDV |
|-----------------------------|--------------|
| Ceste in javna razsvetljava | 1.514.295,02 |
| Vodovodno omrežje           | 818.045,98   |
| Kanalizacijsko omrežje      | 1.056.960,51 |
| Plinovodno omrežje          | 447.240,35   |
| Vročevodno omrežje          | 428.601,89   |
| Javne površine              | 422.426,02   |
| Skupaj                      | 4.687.569,76 |

Skupni obračunski stroški, ki so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, so:

| Komunalna oprema            | EUR brez DDV |
|-----------------------------|--------------|
| Ceste in javna razsvetljava | 2.694.356,25 |
| Vodovodno omrežje           | 818.045,98   |
| Kanalizacijsko omrežje      | 1.056.960,51 |
| Plinovodno omrežje          | 463.967,88   |
| Vročevodno omrežje          | 650.370,17   |
| Javne površine              | 877.698,03   |
| Skupaj                      | 6.561.398,81 |

Skupni obračunski stroški preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine:

| Komunalna oprema            | nova komunalna oprema |       | obstoječa komunalna oprema |       | skupaj        |              |
|-----------------------------|-----------------------|-------|----------------------------|-------|---------------|--------------|
|                             | Cpi                   | Cti   | Cpi                        | Cti   | Cpi           | Cti          |
| Ceste in javna razsvetljava | 21,92                 | 9,93  | 28,12                      | 12,75 | <b>50,04</b>  | <b>22,68</b> |
| Vodovodno omrežje           | 0,00                  | 0,00  | 15,19                      | 6,89  | <b>15,19</b>  | <b>6,89</b>  |
| Kanalizacijsko omrežje      | 0,00                  | 0,00  | 19,63                      | 13,36 | <b>19,63</b>  | <b>13,36</b> |
| Plinovodno omrežje          | 0,31                  | 0,21  | 8,31                       | 5,65  | <b>8,62</b>   | <b>5,86</b>  |
| Vročevodno omrežje          | 4,12                  | 2,80  | 7,96                       | 5,42  | <b>12,08</b>  | <b>8,22</b>  |
| Javne površine              | 8,46                  | 5,75  | 7,85                       | 5,34  | <b>16,30</b>  | <b>11,09</b> |
| Skupaj                      | 34,80                 | 18,70 | 87,06                      | 49,40 | <b>121,85</b> | <b>68,10</b> |

**Vsi stroški so v EUR brez DDV!**

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **6.561.398,81** EUR brez DDV, od tega za nove objekte v prostorski enoti P1 **3.134.433,88** EUR brez DDV, za nove objekte v prostorski enoti P2 **1.484.043,27** EUR brez DDV, za nove objekte v prostorski enoti P3 **1.254.809,46** EUR brez DDV, za nove objekte v prostorski enoti P4 **459.455,61** EUR brez DDV in za nove objekte v prostorski enoti P5 **228.656,59** EUR brez DDV.

| <b>KOMUNALNI PRISPEVEK</b> | obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV) | obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV) | <b>skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)</b> |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Prostorska enota P1        | 889.807,89                                                | 2.244.625,98                                                   | <b>3.134.433,88</b>                              |
| Prostorska enota P2        | 424.609,14                                                | 1.059.434,13                                                   | <b>1.484.043,27</b>                              |
| Prostorska enota P3        | 362.146,10                                                | 892.663,36                                                     | <b>1.254.809,46</b>                              |
| Prostorska enota P4        | 130.825,52                                                | 328.630,09                                                     | <b>459.455,61</b>                                |
| Prostorska enota P5        | 66.440,39                                                 | 162.216,20                                                     | <b>228.656,59</b>                                |
| Skupaj                     | 1.873.829,05                                              | 4.687.569,76                                                   | <b>6.561.398,81</b>                              |

Komunalni prispevek ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje:

| <b>KOMUNALNI PRISPEVEK</b> | obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV) | obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema - strošek zmanjšan na račun obstoječih objektov predvidenih za rušenje (EUR brez DDV) | <b>skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)</b> |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Prostorska enota P1        | 889.807,89                                                | 2.041.764,75                                                                                                                          | <b>2.931.572,64</b>                              |
| Prostorska enota P2        | 424.609,14                                                | 1.059.434,13                                                                                                                          | <b>1.484.043,27</b>                              |
| Prostorska enota P3        | 362.146,10                                                | 700.960,10                                                                                                                            | <b>1.063.106,20</b>                              |
| Prostorska enota P4        | 130.825,52                                                | 328.630,09                                                                                                                            | <b>459.455,61</b>                                |
| Prostorska enota P5        | 66.440,39                                                 | 86.765,52                                                                                                                             | <b>153.205,92</b>                                |
| Skupaj                     | 1.873.829,05                                              | 4.217.554,59                                                                                                                          | <b>6.091.383,64</b>                              |

#### **4.2. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka**

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **1.873.829,05** EUR brez DDV, poleg tega pa bo MOL pridobila še **4.217.554,59** EUR brez DDV kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

| <b>Finančne posledice sprejema odloka:</b>                                                                                                                                                                             | <b>v EUR brez DDV</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Komunalni prispevek - območje OPPN                                                                                                                                                                                     | <b>6.561.398,81</b>   |
| Skupni stroški nove komunalne opreme                                                                                                                                                                                   | <b>1.873.829,05</b>   |
| Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme                                                                                                                                   | <b>4.687.569,76</b>   |
| Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje. | <b>4.217.554,59</b>   |

Pripravili:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.  
višji svetovalec

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:  
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.  
Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:  
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

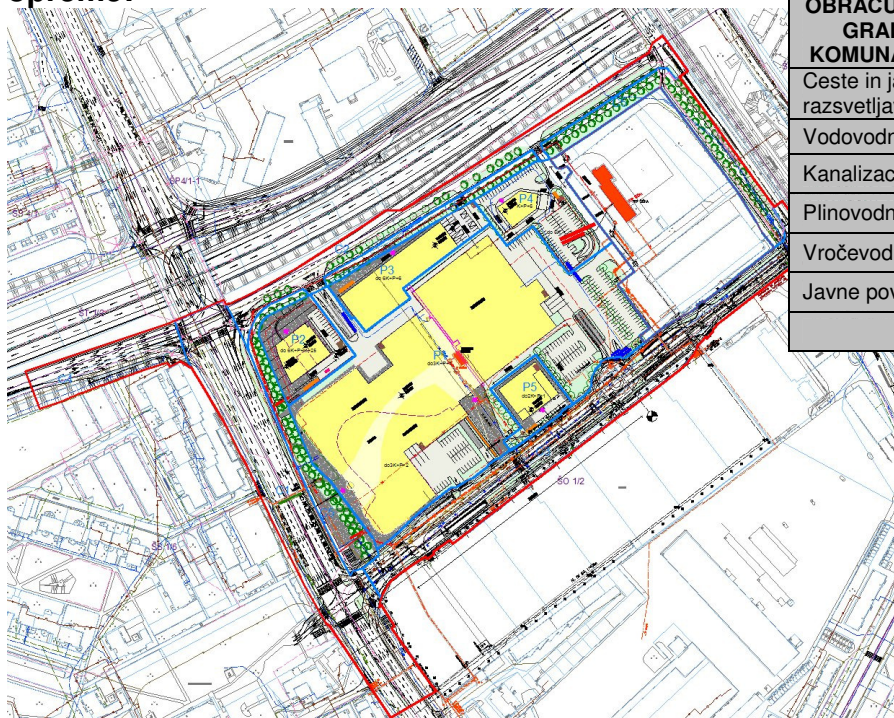
# PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DELE OBMOČIJ ŠO 1/2, ŠT 1/2 IN ŠS 1/6

## Podlage za izdelavo programa opremljanja:

### Prostorski akt:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij ŠO 1/2, ŠT 1/2 in ŠS 1/6 (dopolnjeni osnutek), LUZ d.d, št. projekta: 6431, junij 2008.

## Načrtovane ureditve objektov in komunalne opreme:



| SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME | (v EUR brez DDV) |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Ceste in javna razsvetljava                                | 1.180.061,23     |
| Vodovodno omrežje                                          | 0,00             |
| Kanalizacijsko omrežje                                     | 0,00             |
| Plinovodno omrežje                                         | 16.727,52        |
| Vročevodno omrežje                                         | 221.768,28       |
| Javne površine                                             | 455.272,02       |
| Skupaj                                                     | 1.873.829,05     |

## Podlage za odmero komunalnega prispevka:

| KOMUNALNI PRISPEVEK | obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV) | obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV) | skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV) |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Prostorska enota P1 | 889.807,89                                                | 2.244.625,98                                                   | 3.134.433,88                              |
| Prostorska enota P2 | 424.609,14                                                | 1.059.434,13                                                   | 1.484.043,27                              |
| Prostorska enota P3 | 362.146,10                                                | 892.663,36                                                     | 1.254.809,46                              |
| Prostorska enota P4 | 130.825,52                                                | 328.630,09                                                     | 459.455,61                                |
| Prostorska enota P5 | 66.440,39                                                 | 162.216,20                                                     | 228.656,59                                |
| Skupaj              | 1.873.829,05                                              | 4.687.569,76                                                   | 6.561.398,81                              |

## Podlage za odmero komunalnega prispevka - upoštevano zmanjšanje KP na račun obstoječih objektov predvidenih za rušenje:

| KOMUNALNI PRISPEVEK | obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV) | obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema - strošek zmanjšan na račun obstoječih objektov predvidenih za rušenje (EUR brez DDV) | skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV) |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Prostorska enota P1 | 889.807,89                                                | 2.041.764,75                                                                                                                          | 2.931.572,64                              |
| Prostorska enota P2 | 424.609,14                                                | 1.059.434,13                                                                                                                          | 1.484.043,27                              |
| Prostorska enota P3 | 362.146,10                                                | 700.960,10                                                                                                                            | 1.063.106,20                              |
| Prostorska enota P4 | 130.825,52                                                | 328.630,09                                                                                                                            | 459.455,61                                |
| Prostorska enota P5 | 66.440,39                                                 | 86.765,52                                                                                                                             | 153.205,92                                |
| Skupaj              | 1.873.829,05                                              | 4.217.554,59                                                                                                                          | .091.383,64                               |

| <b>Finančne posledice sprejema odloka:</b>                                                                                                                                                                             | <b>v EUR brez DDV</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Komunalni prispevek - območje OPPN                                                                                                                                                                                     | <b>6.561.398,81</b>   |
| Skupni stroški nove komunalne opreme                                                                                                                                                                                   | <b>1.873.829,05</b>   |
| Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme                                                                                                                                   | <b>4.687.569,76</b>   |
| Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje. | <b>4.217.554,59</b>   |